



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Vroege van Tol 17 Huissen

VRAAGPRIJS € 490.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Een huis waar je zó in kunt – verzorgd, compleet en klaar voor de volgende bewoner!

Deze fijne tussenwoning is door de jaren heen met zorg onderhouden én op verschillende punten gemoderniseerd. Binnen vind je een lichte woonkamer, een complete keuken, een praktische uitbouw, 2 ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een volwaardige 3e slaapkamer op zolder. De verzorgde achtertuin op het noordwesten met berging, achterom en veel privacy maakt het geheel compleet!

Gelegen op steenworp afstand van het Slingerbos met dierenweide en Diepe en Vlote Bloem, biedt de omgeving van deze woning een fijne woonplek. Sportvelden, een medisch centrum én het gezellige centrum van Huissen bevinden zich allemaal dichtbij. Hier vind je alles wat je nodig hebt: winkels, horeca, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer en de gezellige wekelijkse markt. Bovendien zijn buursteden Arnhem en Nijmegen en het landelijke wegennet uitstekend bereikbaar.

INDELING.

Begane grond: entree in de hal met praktische garderobe-/bergkast, meterkast, trapopgang en het in 2021 vernieuwde toilet met wandcloset en fontein. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer biedt een prettige combinatie van zit- en eetruimte en beschikt over een praktische provisie-/trapkast. Aansluitend bevindt zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met flexzones, vaatwasser, koelkast, afzuigkap en een combioven uit 2022. Een deur geeft toegang tot de praktische uitbouw met tuindeur en extra opstelruimte voor bijvoorbeeld een koelkast of vriezer.

Eerste verdieping: vanaf de overloop zijn 2 ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De woningbrede slaapkamer aan de achterzijde beschikt over houten kozijnen met HR++ beglazing en is voorzien van een hor en handbediende rolluiken. Aan de voorzijde ligt de lichte 2e slaapkamer, eveneens voorzien van een elektrisch bediend rolluik.

De badkamer is in november 2022 vernieuwd en modern ingericht met een ruime inloopdouche met drain, wastafelmeubel met spiegelkast, wandcloset en handdoekradiator. Een raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping: via de vaste trap bereik je de ruime voorzolder met dakraam, aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-installatie uit oktober 2025 en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast bevindt zich hier de ruime 3e slaapkamer met een groot dakraam met verduistering. Door de volledige nokhoogte voelt deze kamer heerlijk ruimtelijk aan. Achter de knieschotten op zowel de voorzolder als in de slaapkamer is volop praktische bergruimte aanwezig.

Tuin: de verzorgde achtertuin ligt op het noordwesten en biedt door de vrije ligging aan de achterzijde een prettig gevoel van privacy. De tuin is ingericht met een terras: een gezellig zitgedeelte, gazon en groen en beschikt over een vrijstaande berging en een achterom via het achtergelegen pad.

FOTO'S.



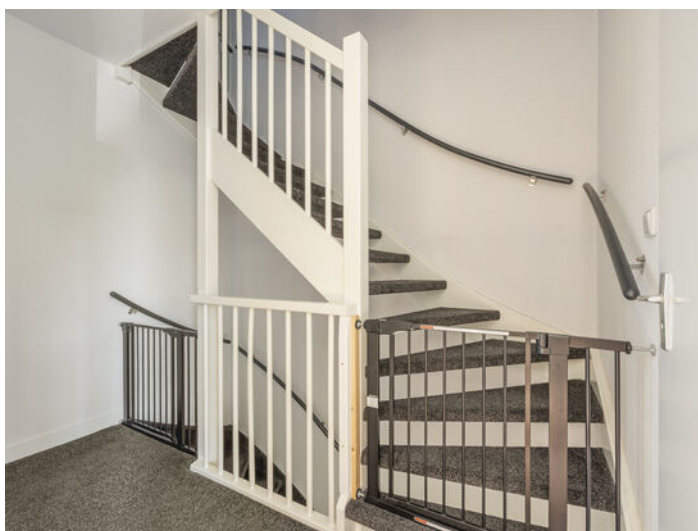
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze woning is gebouwd in 2011 en derhalve optimaal geïsoleerd. De woning beschikt over energielabel A. De afgelopen jaren zijn diverse verbeteringen uitgevoerd: het toilet is vernieuwd in 2021, de badkamer in 2022 en de cv-installatie in 2025. In 2024 zijn bovendien 9 zonnepanelen en airconditioning geplaatst. Verder beschikt de woning onder andere over HR++ beglazing, diverse horren en rolluiken en een BUVA Vital Air System.

KENMERKEN.

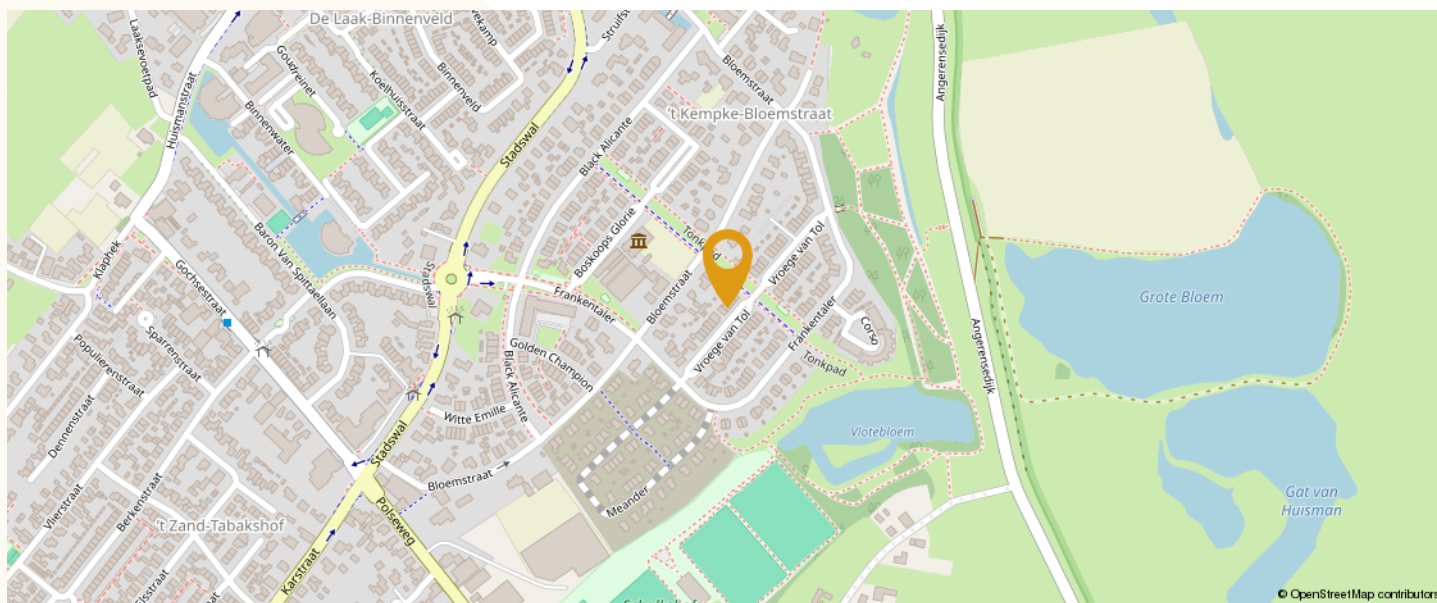
Gebruiksoppervlakte wonen: 110 m²

Externe bergruimte: 8 m²

Inhoud woonhuis: 404 m³

Perceeloppervlakte: 138 m²

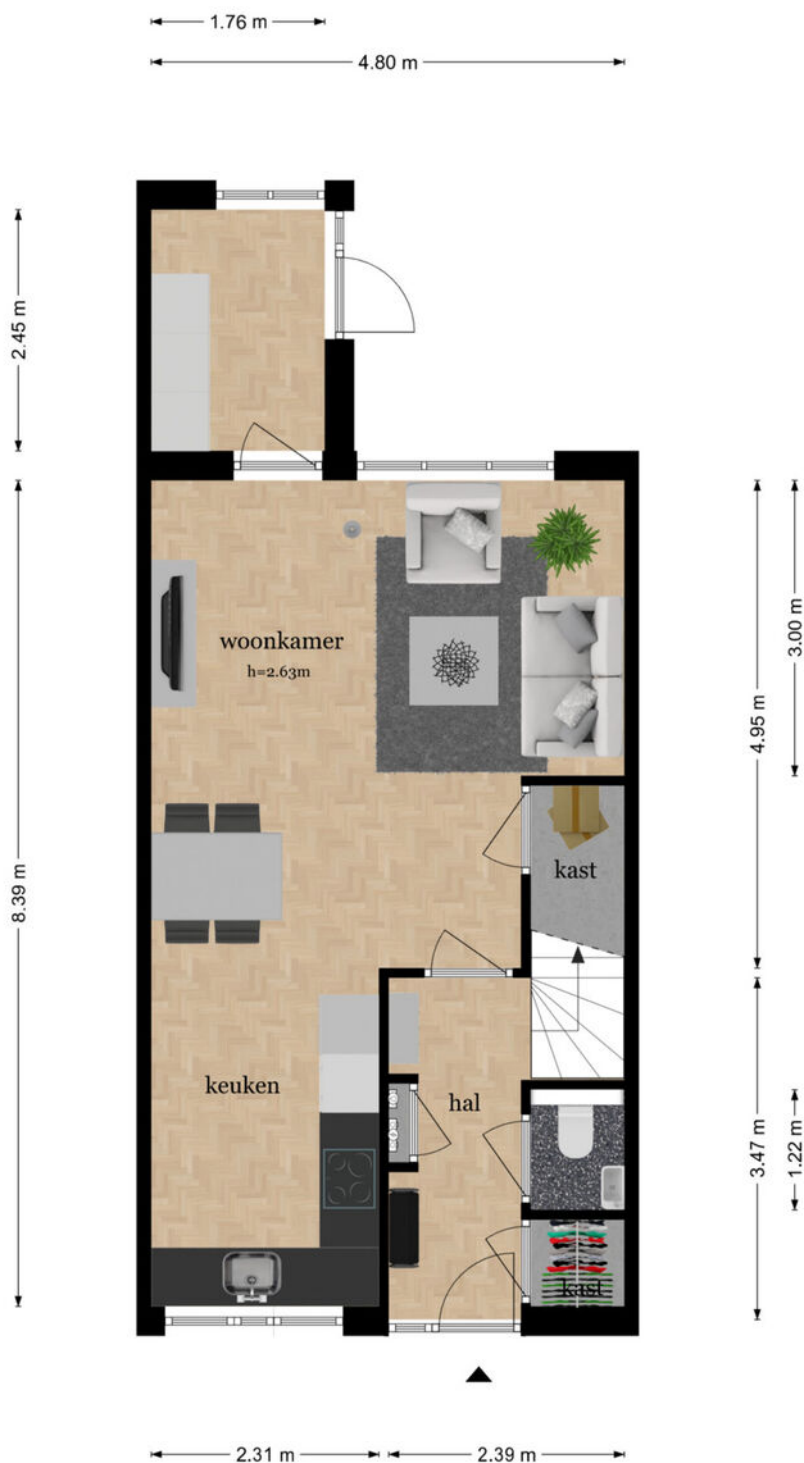
Energietabel: A



PLATTEGRONDEN.

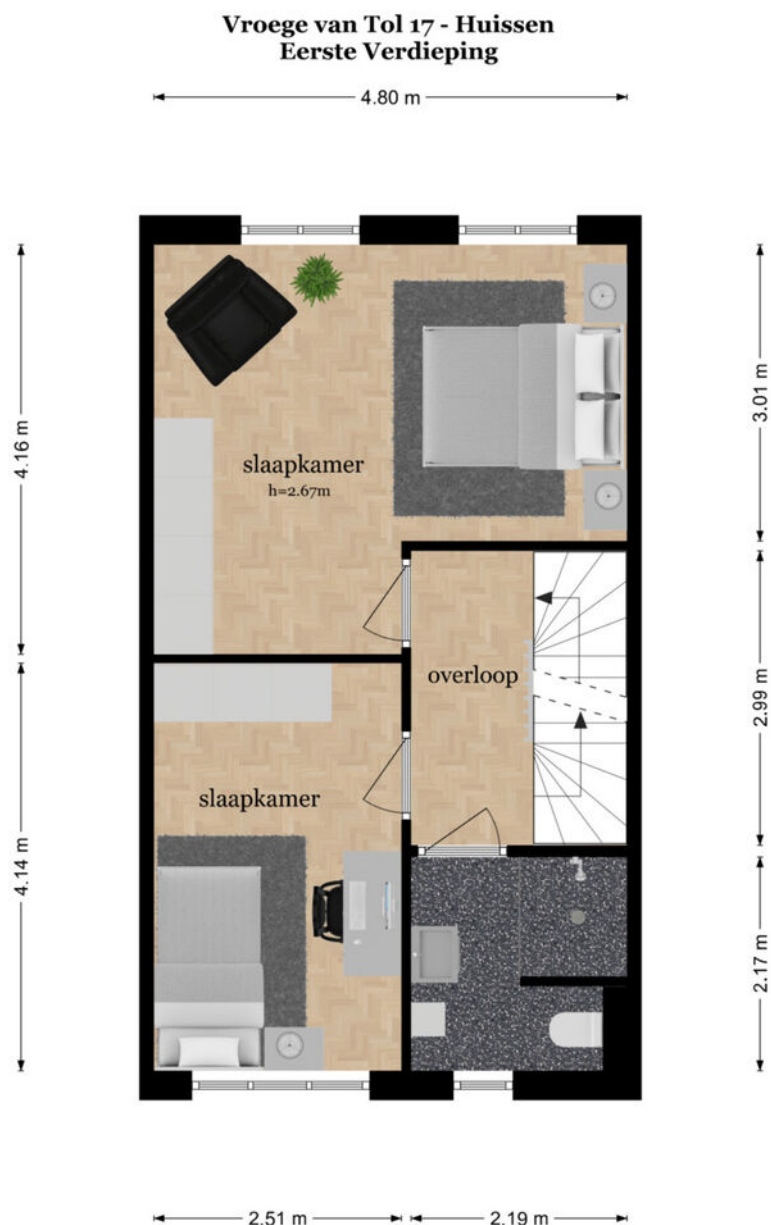
Begane grond

Vroege van Tol 17 - Huissen
Begane Grond



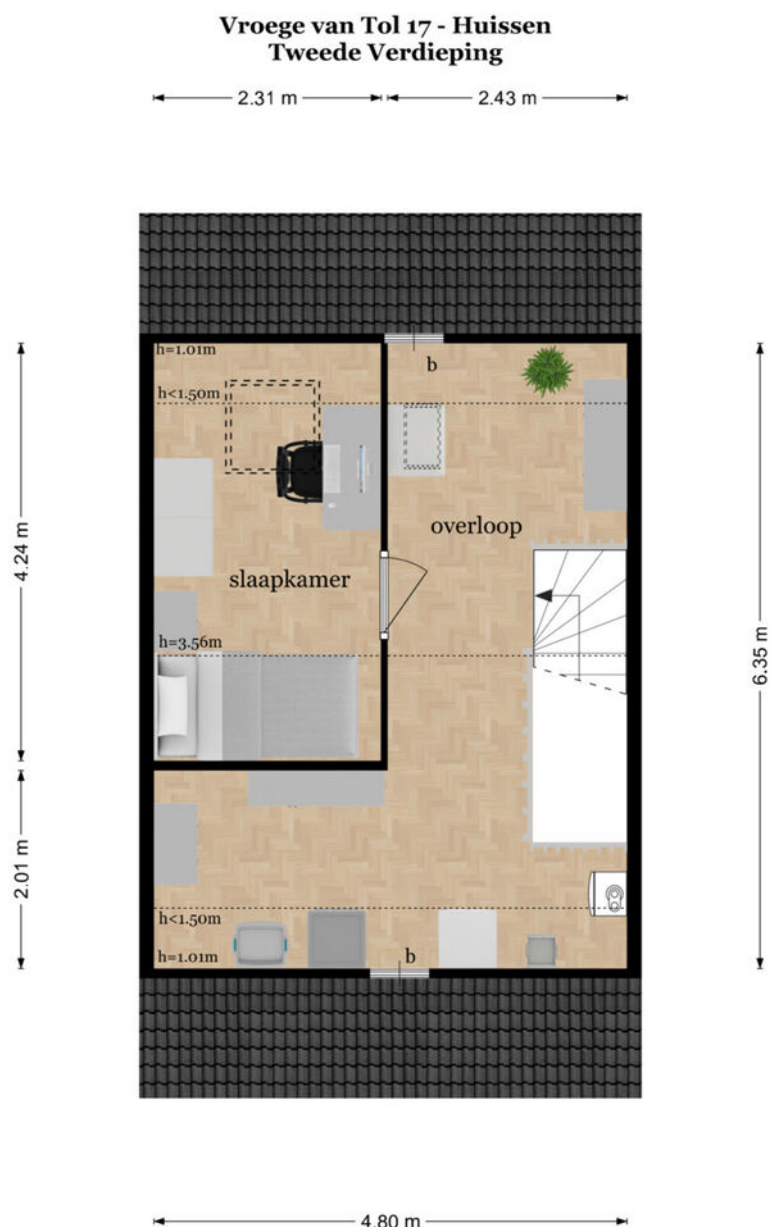
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

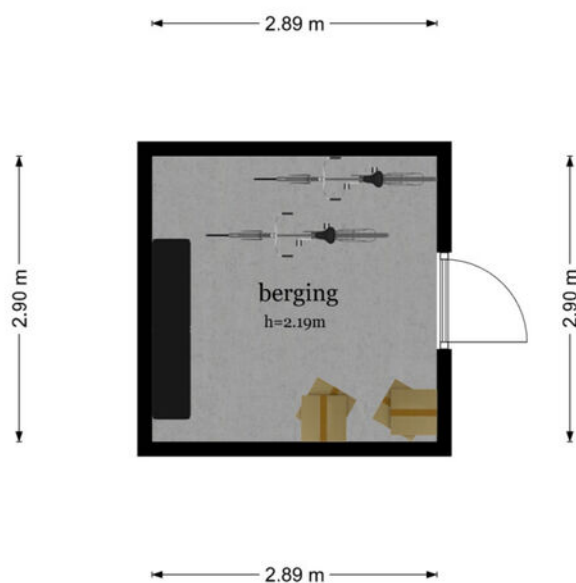
Tweede verdieping



PLATTEGRONDEN.

Berging

Vroege van Tol 17 - Huissen
Berging



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Buitenverlichting	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Legplanken in trap en gangkast en stellingkasten in schuur	x		
Dichte kast in schuur		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Rolgordijn in de keuken	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Gangkast op lattenwand	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Koelkast + vriezer en omkasting in aanbouw		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Handdoekhouder		x	
Kolomkast en spiegelkast	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse elektrische radiator in aanbouw		x	
Mobiele airco op zolder		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Lampen in tuin	x		
Buitenverlichting	x		
Gardena tuinslanghaspel en regenton		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Twee hoge stellingkasten in schuur	x		
Ophanghaken in berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		
Bloempotten in voor- en achtertuin		x	
Plastic container		x	

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huissen

Sectie E

Perceel 3127

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbidding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbidding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de koper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen